

OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Tuusulan kunta
Y-tunnus	0131661-3
Osoite	Hyryläntie 16, 04300
Puhelin	0403143030
Omistususuus	1/1

Ostaja	Oy Staffra Ab
Y-tunnus	0752462-4
Osoite	Vanhatie 34, 02880
Puhelin	0400-444878
Omistususuus	1/1

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia ja myyjällä kaikkia myyjiä.

2. Kaupan kohde

As Oy Vesitorninpuisto-nimisen yhtiön osakkeet nrot 4189-4456, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa Kalliolinnankuja 1 A 13, 04500 KELLOKOSKI. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 1h,kk.

2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen pinta-ala on 31,5 m². Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.

Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on neljäkymmentätuhattakolmesataakahdeksankymmentäyhdeksän euroa (40 389,00 €).

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevia osakkeita rasittaa 28.3.2017 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukainen 3 611 euron osuus asunto-osakeyhtiön lainoista per 28.2.2017 joten velaton kauppahinta on 44 000,00 euroa. Ostaja ottaa vastatakseen edellä mainitun yhtiölainaosuuden. Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahintaan sisältyy 27.3.2017 maksettu käsiraha 5000 euroa.

3.3. Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

3.4. Osakekirja

Osakekirja luovutetaan siirtomerkinnällä varustettuna ostajalle kaupantekohetkellä ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.5. Huoneiston hallinta

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä. Huoneisto on vapaa.

3.6. Yhtiövastikkeet

Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista 30.4.2017 saakka, mistä lähtien niistä vastaa ostaja.

Mikäli ostaja joutuu suorittamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella myyjän omistusajalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle yhtiövastikkeiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

3.7. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut huoneiston ja hyväksyy huoneiston ja kaupan kohteena olevan tarpeiston sekä kauppaan kuuluvat laitteet sellaisina kuin ne tarkastushetkellä ovat.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, jotka myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Myyjän vastuu asunnon laaturvirheistä, oikeudellisesta ja taloudellisesta virheestä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Ostaja on tutustunut huoneiston esitteeseen, 18.11.2017 päivättyyn isännöitsijäntodistukseen, energiatodistukseen, taloyhtiön taseeseen, tuloslaskelmaan ja yhtiöjärjestykseen sekä kaupan varainsiirtoverolaskelmaan ja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa mainitut asiakirjat. Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

3.8. Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

3.9. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 880,00 euroa vastaa ostaja.

3.10. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.11. Asunnon varusteet

Kauppaan kuuluvat huoneistoesitteessä mainitut varusteet. Ostaja tietää, että huoneisto on ollut vuokratyössä ja kaipaa remonttia. Ostaja on ohjeistettu ottamaan yhteyttä isännöitsijään remontti-ilmoituksen tekemiseksi ja ohjeiden saamiseksi.

3.12. Muut tiedot

Ostaja tietää, että yhtiö on vuokratontilla ja tontin lunastuksesta yhtiölle on tehty päätös yhtiökokouksessa vuonna 2016. Tonttikaupan kustannukset on selvitetty ostajalle ja hänelle on luovutettu tonttikaupan kustannuksista tehty huoneistokohtainen velkaosuuslaskelma. Ostaja ottaa vastatakseen tämän tulevan kustannuksen.

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samansanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi taloyhtiön isännöitsijälle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Tuija Ukonmäki Oy LKV Isännöintipalvelut kiinteistönvälitysiikkeelle.

Allekirjoitukset

Tuusula, .2017

Myyjä

Tuusulan kunta /Harri Lipasti

Ostaja

Oy Staffra Ab/Staffan Floessell

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000197

Päiväys 28.03.2017

Sivu 1 (3)

Yhtiön nimi ja osoite (rakennuksen sijaintiosoite) As. Oy Vesitorninpuisto Kallioliinankuja 1 04500 KELLOKOSKI		Isännöitsijätoimisto Keski-Uudenmaan Isännöintikeskus Oy	
		Puhelin 09 280 722	
		Isännöitsijä Tapio Korhonen	
		Puhelin 040 556 1622	
		Sähköposti tapio.korhonen@isannointikeskus.com	
Kaupparekisterimerkinnän pvm ja Y-tunnus 08.02.1974 0131779-8	Tontti/tila 0858-0404-0003-1263	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm 30.10.2006	

TIETOJA HUONEISTOSTA

Porras A	Huoneisto A 13	Kerros 2	Huoneistotyyppi 1h+kk	Osakkeen omistajan ilmoittama huoneistotyyppi			
Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus Asuinhuoneisto			Rakennusluvnan mukainen käyttötarkoitus	Pinta-ala m ² 31,50	Tarkistusmitattu pinta-ala m ²	Kaapeli-TV Satelliitti-TV	<input checked="" type="checkbox"/>
Puolisoiden yhteinen koti Ei tiedetä		Vivästyskorko 8,00 %	Muut tilat	Kaikilla huoneistoilla sama vasiikeperuste Hakeutunut alv-verolliseksi			<input checked="" type="checkbox"/>
Erityinen omistus - tai rahoitusmuoto				Huomattava vika			
Maksut	Määrän peruste	Määrä	Kerroin	Ä-hinta EUR	Yhteensä EUR	Maksamaton EUR	Ajalta
Hoitovastike	Osakkeiden määrä	268		0,68 osake	182,24	0,00	
Kaapeli-tv, internet	Annettava määrä	1		13,20 kpl	13,20	0,00	
Korjauslainavastike	Velalliset yksiköt	268		0,17 osake	45,56	0,00	
Korjauslainavastike 2	Velalliset yksiköt	268		0,1616 osake	43,31	0,00	
Vesimaksu	Annettava määrä	1		18,00 hlö	18,00	0,00	
Reskontratilanne 28.03.2017							
Osakkeiden numerot		Yhteensä		Omistaja, merkintäpvm ja omistusosuus			
Osakesarja	4189 - 4456	268		Tuusulan kunta Kunnanhallitus	18.11.1974	100,00%	
Osakkeita yhteensä:		268					

LAINAT

Huoneiston velkaosuudet	Nostettu laina	Nostamaton laina	Maksettavissa pvm	Velkaosuus EUR	
Korjauslaina 2007	269 701,39	0,00	Ei 28.02.2017	2 804,64	
Korjauslaina 2012	125 000,00	0,00	Ei 28.02.2017	806,18	
Huoneiston velkaosuudet yhteensä EUR				3 610,82	
Yhtiön lainat	Lainan tyyppi	Nostettu laina	Nostamaton laina	/ pvm	Lainasaldo EUR
Korjauslaina 2007	Rahoituslaina	269 701,39	0,00	28.02.2017	69 700,81
Korjauslaina 2012	Rahoituslaina	125 000,00	0,00	28.02.2017	22 716,43
Yhtiön lainat yhteensä EUR					92 417,24
Velkaosuus maksettavissa kaksi kertaa vuodessa 30.6 ja 31.12.					

TIETOJA YHTIÖSTÄ

ALV-verollinen yhtiö Ei	Kinteistöhoitojärjestelmä Huoltoyhtiö	Huoltoyhtiö Kapon Huolto Oy			
Kulutukset v.	Lämpö kWh/m ² /v	Sähkö kWh/m ² /v	Vesi l/hlö/vrk	Muut vakuutukset	Vakuutuksen arvo
Kannitykset 422 300,00	Rakennusten lkm 1	Vakuutusyhtiö Vahinkovakuutusyhtiö Pohjola			
Antennijärjestelmä Kaapeli TV	Tietoliikennejärjestelmä				
<input checked="" type="checkbox"/> Osakkeet painettava turvapainossa	Painopaikka	Poikkeava yhtiöjärjestys		Arava-rahoitettu	
		Huoneistoluetteloa muutettu 1.5.1972 jälkeen		Täysarvovakuutus <input checked="" type="checkbox"/>	
Huoneistomäärät	Määrä kpl	Osakkeiden lkm	Pinta-ala yhteensä m ²		
Asuinhuoneisto	30	10054	1 359,00		

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000197

Päiväys 28.03.2017

Sivu 2 (3)

Muut rakennusten tiedot	Taloyhtiön tilat	Autopaikat	
Tilavuus	5 170 m ³ Sauna	Kaavan mukaiset	30 kpl
Hissit	1 kpl Kuivaushuone	Toteutetut	30 kpl
	Askarteluhuone		
	Ulkolluvällinevarasto		
	Kellarikomerot		
Korjaukset tehty			
Ikkunoiden ja ovien maalaus		1993	
Talon ulkomaalaus		1993	
Vesikalusteiden vaihto		1997	
Patteriverkoston huuhtelu		1997	
Vesikate uusittu		1998	
Roskakatos rakennettu		2005	
Uusi hissi		2008	
Yhtiö on saanut hissiavustuksen, josta osa on käytetty lainantyhennykseen.			
Perusmuurin vesieristäminen		2008	
Talon ulkopuolen salaojen uusiminen		2008	
Saunaosaston kunnostus		2008	
Asuntojen ulko-ovien uusiminen		2008	
Kaapeli-tv/kiinteistökuitu		2012	
Kaukolämpö		2012	
Parvekkevat ja ikkunat uusittu		2012	
IV-kanaviston puhdistus ja ilmamäärien säätö		2013	
Märkätilojen ja keittiöiden tarkastus		2014	
Märkätilakorjaukset		2016	
Pienet märkätilakorjaukset Anticimexin raporttiin 11.12.2014 perustuen.			

TIETOJA RAKENNUKSESTA

Talotyyppi	Rakennusaine	Kattotyyppi	Kateaine
Kerrostaio	Betoni	Tasakatto	1-kerroskate
Lämmitysjärjestelmä	Ilmanvaihtojärjestelmä	Jäähdytysjärjestelmä	Valmistumisvuosi
Kaukolämmitys	Koneellinen	1974	Kuntoarvio
			PTS-kuntos. ajalle
			2011-2020

TIETOJA TONTISTA

Tontin omistus	Vuokranantaja	Vuosivuokra	Tarkistusperuste
Vuokratontti	HUS		
Vuokra-aika v	Vuokra-aika päättyy	Tontin pinta-ala m ²	Kerrosala m ²
	2024	4 096,00	Rakennusoikeus käyttämätön m ²
Kunta	Kaupunginosa	Kortteli	
Tuusula / 858	Kellokoski / 404	0003	

KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Kunnan lunastusoikeus	Lunastusoikeus osakkailta	Lesken hallinto-oikeus
	Lunastusoikeus yhtiöllä	
Muu lunastusoikeus	Muu rajoitus	Muu hallintarajoitus

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000197

Päiväys 28.03.2017

Sivu 3 (3)

LISÄTIETOJA

Yhtiön isäntieto

Tontti on Helsingin- ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin omistama.

Autosähköpaikkoja on rakennettu paikoitusalueelle 20:lle autolle.
Autopaikat varataan ja luovutetaan isännöintitoimiston kautta.

Talossa on yhteisrähkömittaus, joten sähkömaksut sisältyvät hoitovastikkeeseen.
Taloyhtiössä käytetty sähköenergia on kilpailutettu ja sähkö ostetaan 31.12.2017 saakka Turku Energia Oy:itä

Yhtiön luottolimiitti on 12.000 euroa.

Tulevat korjaukset PT-suunnitelman perusteella.
Vuonna 2017 vesikatteen tarkastus ja huolto, mahdollisesti kylpyhuonekorjauksia.

Yhtiössä on keskusteltu tontin ostamisesta. Vuokrasopimus päättyy v. 2024.

Yhtiökokouksessa 14.4.2016 hallitus sai valtuuden tehdä Vesitornipuisto nimisestä tilasta RN:o 3:1263 ostotarjouksen HUS:lle. Tontin ostoa rahoitetaan pankkilainalla; lainan suuruus 125.000 euroa, laina-aika 10 vuotta, rahoitusvastikkeen suuruus 0,1243 euroa/osake/kk. Hallitus sai valtuuden päättää rahoitusvastikkeen maksun aloitusajankohdan. Huoneistokohtaiset lainaosuudet isännöitsijäntodistuksen liitteenä.

Yhtiökokouksessa 14.4.2016 päätettiin muuttaa yhtiöjärjestys kokonaisuutena tontin oston yhteydessä.

Käyttökorvausmaksut talousarvion mukaan.

Liitteet

Tilinpäätös 2016 vahvistamaton
Talousarvio 2017 vahvistamaton

Isännöitsijäntodistuksen tilaaja

Tuija Ukonmäki Oy LKV

Yhtiön edustajan allekirjoitus


Tapio Korhonen

AS. OY VESITORNINPUISTO

17.2.2016

Tontin ostolaina

LAINAN MÄÄRÄ YHTEENSÄ		125 000,00	
osake		10 054,00	12,4329
LAINA-AIKA	10	12 500,00	
KORKO	2,00 %	2 500,00	
LYHENNYS JA KORKO YHTEENSÄ		15 000,00	0,1243

HUON. NO	osake	OSUUS LAINASTA	MAKSAJA	Rahoitusv. €/KK
A 1	481	5 980,21		59,80
A 2	382	4 749,35		47,49
A 3	265	3 294,71		32,95
A 4	265	3 294,71		32,95
A 5	265	3 294,71		32,95
A 6	265	3 294,71		32,95
A 7	265	3 294,71		32,95
A 8	265	3 294,71		32,95
A 9	382	4 749,35		47,49
A 10	481	5 980,21		59,80
A 11	486	6 042,37		60,42
A 12	386	4 799,08		47,99
A 13	268	3 332,01		33,32
A 14	268	3 332,01		33,32
A 15	268	3 332,01		33,32
A 16	268	3 332,01		33,32
A 17	268	3 332,01		33,32
A 18	268	3 332,01		33,32
A 19	386	4 799,08		47,99
A 20	486	6 042,37		60,42
A 21	491	6 104,54		61,05
A 22	389	4 836,38		48,36
A 23	271	3 369,31		33,69
A 24	271	3 369,31		33,69
A 25	271	3 369,31		33,69
A 26	271	3 369,31		33,69
A 27	271	3 369,31		33,69
A 28	271	3 369,31		33,69
A 29	389	4 836,38		48,36
A 30	491	6 104,54		61,05
	10054	125 000,00		1 188,95